新盤上半年減62% 5年新低

3高官連日發聲遏樓價 美聯料今年漲15%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府向新盤開徵空置稅的準備工作就緒，矛頭直指新盤推出步伐緩慢，罕有地3高官連日就樓市高燒發聲。地產建設商會則否認有囤積，認為政府引述的數字未有反映實際情況。據美聯物業昨日一份報告顯示，今年上半年已推出的全新盤，總單位預計只得4,524伙（見圖），比去年上半年的逾1.1萬伙大減61.78%、比下半年的逾1萬伙也減少56.39%，以半年計更創約5年新低，情況與近年土地供應持續增加並不同步。由於供應量追不上需求，而整體經濟基調仍然向好，美聯因此大幅上調今年樓價升幅預測，由之前10%升至15%。

■美聯將今年樓價預測調高至升約15%。左起：布少明、首席分析師劉嘉輝。

■不少準買家及代理昨日中午趕入票北角新盤柏蔚山。

根據美聯物業昨日的報告，今年上半年新盤出現的情況是「價升量跌」，與去年「價升量升」的情況明顯不同，反映發展商或於新盤銷售上傾向慢慢賣。美聯綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料計算，今年截至6月4日已推出全新盤單位總數只有4,524伙，即使本月仍有新盤登場亦無補於事，對比去年上半年11,837伙大減61.78%，對比去年下半年10,373伙亦大減56.39%。

扯升樓價 美孚首5月升13.5%

由於上半年新盤供應大減，上半年的一手成交也跟着大減。美聯統計顯示，連同貨尾銷售，今年首5個月約有5,650個一手登記成交，預計加上6月份的銷售，上半年一手登記成交料7,300伙，分別較去年上半年的9,819伙及下半年的8,838伙，減少25.65%及17.4%。美聯昨日估計，今年新盤成交量若追趕全年預測的2萬宗水平，就意味着今年下半年成交量要達14,350伙。由於發展商推盤緩慢，部分購買力流入二手，令上半年二手私宅「價量齊升」，首5個月二手樓價升約8.36%，創近6年同期新高；美孚新邨平均實用呎價首5月累升13.5%，升幅居十大指標屋苑之首。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，雖然香港下半年或跟隨美國加息，但相信影響微，且本港經濟基調良好穩健，「父幹買樓」將續支持樓市，「新香港人」亦提供額外的購買力，加上啟德新地王效應刺激下，今年樓價升幅料會持續，該行大幅調高今年的樓價升幅預測，由之前的10%調高至15%。

政府之前曾根據運房局數字，指一手空置單位有9,000伙，其中數千伙更屬幾年前積存下來，因此認定新盤存在空置問題。作為主要持份者的發展商近日提出反駁，地產建設商會執委會主席梁志堅認為，政府的數字未能反映實際情況，其指空置單位可能只有約3,000個，因為當中有不少單位正等待交樓或取得滿意紙。

劉怡翔：數千伙空置七年

財庫局局長劉怡翔昨日回應發展商的質疑，指上述9,000伙空置單位中，有部分單位可能被發展商轉為服務式住宅單位或提供予旗下職員使用等。因此政府主要是研究空置稅的整體針對對象，以及在什麼情況下應訂定哪些條件，以促使發展商盡快把單位推出，使住宅單位可正常地發售供市民居住。

他又強調，9,000個一手空置單位中，大約有數千個由2011年空置到現時，政府關注到住宅是民生需要，並不是炒賣工具。

林鄭：「非常關注」樓價飆

繼財爺陳茂波之後，特首林鄭月娥昨日亦表示對樓價快速飆升「非常關注」，指治本的方法一定是增加供應，尤其大片土地供應由何處來，希望某一些關注團體不要因為反對某一種開拓土地的方法，而轉移視線到例如人口政策或入境政策等。而供應未到位時，她表示會由房屋政策入手，包括重新檢視現時居屋方面的售價問題，以至在現有可以建屋土地中的分配問題等，強調各方面可以增加房屋供應，特別是讓需要協助的家庭可以上樓、置業的措施，政府都會認真考慮。

影響樓市6因素

息率趨升，但買家防守力足

- 若本港今年加息一至兩次，料對業主實際供款增加有限
- 現時業主借貸比率低，加息影響微
- 有壓力測試，提升買家應對加息的能力

上半年推盤少，料下半年急起直追

- 上半年全新盤推盤量有機會創一手銷售條例後新低

新地王誕生

- 啟德地皮以逾251億元榮登本港地王寶座

本地經濟，勢頭良好

- 首季經濟按年實質增長4.7%
- 失業率跌至2.8%，為20年來最低

新增需求，支持港樓

- 料「父幹買樓」續支持樓市
- 「新香港人」提供購買力

內地因素

- 內地經濟平穩向上，帶動本港經濟

資料來源：美聯物業

3官員連日談樓價飆升

行政長官林鄭月娥：

・對於樓價的快速飆升，我們是非常關注，治本的方法一定是增加供應，所以土地供應專責小組的公眾參與工作是至為重要。

・我希望大家不要掉以輕心，亦希望某一些關注團體不要因為反對某一種開拓土地的方法而轉移視線，說一些與土地供應無關的問題，例如什麼人口政策、入境政策，大家聚焦去討論香港未來的土地供應。（6月5日）

財政司司長陳茂波：

・首4個月樓價上升7%，已較1997年的高峯高出117%；市民的置業購買力指數在第一季上升至71%，顯著高於過去20年44%的平均數，樓價已大幅超出市民的負擔能力。

・根據運房局數據，去年12月底及今年3月底已興建的未賣一手單位有9,000伙，相較於政府每年18,000伙的新供應目標，空置數字算大，亦影響政府努力造地的有效供應。（6月4日）

財庫局局長劉怡翔：

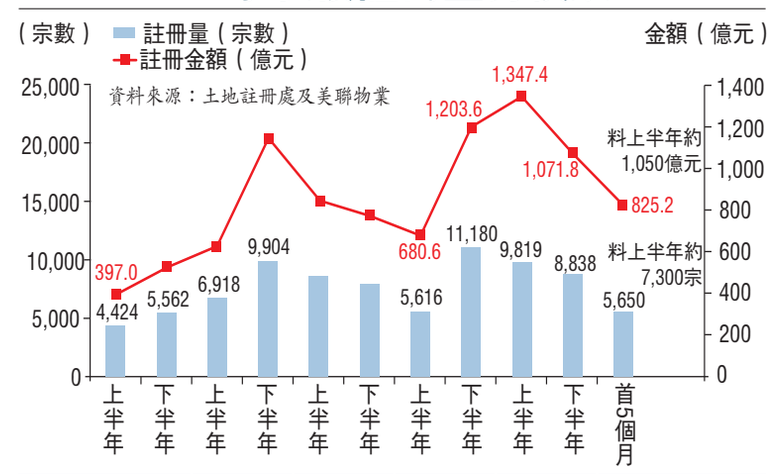
・我們關注到住宅是民生需要，並不是炒賣工具，因此我們正研究是否應該鼓勵將空置太久的單位推出市場。

・部分（空置）單位可能被（發展商）轉為服務式住宅單位或提供予旗下職員使用等，因此，我們主要是研究空置稅的整體針對對象，以及在什麼情況下應訂定哪些條件，以促使發展商盡快把單位推出，使住宅單位可正常地發售供市民居住。（6月5日）

上半年推出全新盤較預期少

*截至6月4日
綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料計算，數據並不包括村屋及全幢買賣項目，資料僅供參考

一手私樓註冊量勢續跌



以上資料不包括一手公營房屋
每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

柏蔚山加推100伙 最高提價15%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府研徵一手樓空置稅近尾聲之際，發展商趁市旺狂推盤以示無意囤積單位，今日起一連四天全港至少有724伙新盤單位發售。當中北角柏蔚山今日進行首輪銷售共247伙，發展商新世界昨晚提價加推100伙，部分單位加價幅度達15%；而大埔白石角嘉熙及旺角利奧坊．凱岸則於本周六互撼，合共推售448伙。

累收1794票 今首輪推247伙

新世界於北角新盤柏蔚山昨日中午12時截票，消息指，累收1,794票，以今日發售的首批247伙計，超額認購約6.3倍，其中供內部認購的S組佔113票，大手客A組佔160票，散客B組佔1,521票。今日首輪發售的247伙，包括17伙兩房戶、206伙三房戶及24伙四房戶，實用面積由781至1,537方呎，折實價由1,944.3萬至5,606萬元。

新世界昨晚突公佈提價加推柏蔚山100伙，似乎有意力谷今日銷情。該100伙包括三房及四房戶，單位實用面積由808至1,487方呎，平均呎價38,552元，比上周推出首張價單平均呎價35,041元貴約10%，部分單位加價約15%，售價由2,741.6萬至7,337.8萬元，折實價由2,193.2萬至5,870.2萬元，折實呎價由26,172至42,197元。

其中第1座30樓A室四房雙套連儲物房，實用面積1,487方呎，售價7,337.8萬元，折實價5,870.2萬元，折實呎價39,477元；與上周二公佈1號價單推出的1座29樓A室折實價5,104.56萬元及呎價34,328元比較，高一層賣貴15%，漲價765.64萬元。

利奧坊·凱岸周六撼嘉熙

旺角利奧坊．凱岸昨亦提價加推77伙，發展商恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝指出，昨日加推單位包括開放式、1房及2房戶，折實售價由479.085萬至969.95萬元，折實呎價由21,875至27,796元，比首批加價2%至3%。該盤昨日亦上載銷售安排，本周六盡推首兩張價單單位，共180伙，本周五中午截票，該180伙的價單市值逾11億元，折實價由471.7萬元起，當中159伙定價低於700萬元以下，佔首輪銷售單位約88%，而折實價低於500萬元佔34伙。

他稱，希望幫助準買家上車，本周六首輪銷售不設大手客安排，每人最多可買2伙，至昨日中午該盤累收逾1,200票，超額登記5.6倍。

嘉華於大埔白石角嘉熙昨日亦公佈於本周六發售次批268伙，包括開放式、1房、2房及3房戶。嘉華國際營業及市場策劃總經理（香港地產）溫偉明表示，是次發售單位總數比上周六首輪還要多30伙，主因上周六到B組揀樓時有不少向隅客，希望今次可以提供多一些單位給他們選購。

他指出，本周六可供大手客A組揀選的單位佔112伙，將分A1、A2、A3組，當中A1組可買6至8伙，指定單位要買3至4伙，A2組必定要買1伙指定單位，A3組可自由選購供A組揀樓的尚餘單位，該盤於明日截票，本周五公佈抽籤結果。

新盤一連四天推售

推售日期	樓盤	推售單位	單位折實價（單位面積）
6月6日	北角柏蔚山	247伙	1,944.3萬至5,606萬元（781至1,537方呎）
6月7日	屯門御半山	18伙	544.2萬至733.5萬元（312至454方呎）
6月8日	馬鞍山星漣海	10伙	1,756.2萬元起（1,154至1,622方呎）
	清水灣傲瀧	1伙	截標
6月9日	大埔白石角嘉熙	268伙	490.6萬至1,508.1萬元（248至833方呎）
	旺角利奧坊．凱岸	180伙	471.7萬至983.5萬元（193至417方呎）

整理：香港文匯報記者 梁悅琴

二手連環破頂 鯉景呎售升破2萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港島東新盤部署推售，刺激同區二手物業錄高價成交，西灣河鯉景灣首錄呎售逾2萬元個案。中原陳凱超指出，鯉景灣觀暉閣低層連平台特色戶，實用面積790方呎，連約886方呎平台，單位三房套間隔，以1,600萬元成交，折合呎價20,253元，創屋苑呎價新高。原業主於2007年以450萬元買入，持貨11年升值2.6倍。

在鄰區的北角也同樣有追貨入市個案，世紀21北山嚴智贇表示，北角DIVA高層C室，實用面積493方呎，獲區外換樓客以1,200萬元承接，折合呎價24,341元，呎價創該廈新高。原業主於2014年購入作投資用途，當時作價1,061萬元，持貨4年升值約13%。

將軍澳半新盤嘉悅兩房戶，以逾千萬元成交。消息指，嘉悅1座低層J室，實用面積576方呎，新近以1,018萬元易手，成為屋苑二手成交價新高，折合呎價17,674元。原業主於2015年以701.3萬元一手購入後持作收租，持貨至今滿三年額印期「刑滿」，迄今轉手賬面升值45%。

海怡車位196萬沽 創3期新高

Q房網鄺志達指出，鴨脷洲海怡半島3期車位買賣成交，3期一個L2層車位，以196萬元沽出，創屋苑第3期車位新高。原業主於2016年以148萬元購入，持貨2年獲利約48萬元，車位升值逾32%。